



Rundschreiben August 2015

Nr. 4/2015

Verehrte Vereinsmitglieder!

Sommerzeit ist gemeinhin Ferienzeit; nicht jedoch für den Mieterverein. Aktuell stellt uns die Wohnungsgesellschaft Erkner vor einige Probleme. Unsere Sprechstunden in Erkner „laufen heiß“. Gleichzeitig sind wir in ständigem Kontakt mit der WGE.

Kabelsalat bei der Wohnungsgesellschaft Erkner?

Nun wird kein Mieter etwas dagegen haben, wenn der Vermieter die elektrische Anlage in der Wohnung ab dem Verteilerkasten auf den neuesten technischen Standard bringen will. Der Vermieter erhöht den Wert seiner Liegenschaft; der Mieter hat vielleicht den Vorteil, besser elektrische Gerätschaft in der Wohnung nutzen zu können.

Das war wohl der Ausgangspunkt für die Wohnungsgesellschaft Erkner, die Stromverteilung in den Wohnungen ihrer Mieter – unserer Mitglieder – erneuern zu wollen. So schrieb sie auch den schon betroffenen Mietern. Und verband die Ankündigung gleich mit dem Wunsch, 20 Prozent der Kosten auf die

Mieter umzulegen, also die Miete wieder zu erhöhen.

Dem sind wir entgegen getreten: Eine Erhöhung des Wohnwerts einer Wohnung können wir in den Maßnahmen der Wohnungsgesellschaft bislang nicht sehen. Das ist nämlich der einzige Grund, der zu einer Mieterhöhung wegen „Modernisierung“ führen kann.

Aus unserer Sicht verschlechtert sich der Gebrauchswert der Wohnung für den Mieter mit der Erneuerung der Stromverteilung sogar. Die Wohnungsgesellschaft stellt sich vor, statt der vorhandenen „Unter-Putz“-Leitungen nun rausgraue „Auf-Putz“-Kabelkanäle an die Deckenkanten zu verlegen. Dass dies mit der vorhandenen Tapezierung nicht so recht in Einklang zu bringen ist – und einen zum Teil fatalen optischen Eindruck hinterlässt –, „springt“ im eigentlichen Sinn des Worts „ins Auge“.

Nach dem aktuellen Stand sind wir vom Mieterverein nicht der Meinung, dass die Mieter diese Arbeiten dulden und sogar dann noch eine Mieterhöhung wegen „Modernisierung“ akzeptieren müssen.

Immerhin: Aus sofort nach Bekanntwerden der Ankündigung in Angriff

genommenen, ersten Gesprächen mit der Geschäftsführung der WGE hat der Mieterverein entnommen, dass die Wohnungsgesellschaft bereit sei, selbst – und nicht etwa der Mieter – die sogenannte Baufreiheit zu schaffen, für die Zeit der Arbeiten die betroffenen Mieter gegebenenfalls anderen Orts unterzubringen und Möblierung, Anstriche, Tapezierung Fliesen und Bodenbeläge nach Abschluss der Arbeiten wieder selbständig in Ordnung zu bringen.

Nun hatte die Wohnungsgesellschaft aber schon in einigen Wohnungen die angekündigten Arbeiten ausgeführt, bevor wir davon erfahren hatten. Die haben wir dann besichtigt.

Und in einem Schreiben an die Wohnungsgesellschaft habe ich zu dem vorgefundenen „desaströsen Zwischenergebnis“ feststellen müssen: Mit einer nachhaltigen Maßnahme zur Erneuerung der Elektroinstallation im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses hat dieser von uns festgestellte Zustand nichts mehr zu tun.

Wir befinden uns mit konkreten Forderungen weiter im Gespräch mit der Wohnungsgesellschaft. Und wir haben die Zusicherung, dass die geplanten Maßnahmen bei den von uns vertretenen Mietern terminlich zunächst nach hinten verschoben werden.

Für Sie, werte Mitglieder heißt das: Bitte besuchen Sie unsere Sprechstunde, wo im Einzelnen der Fortgang der Sache für Ihre Mietwohnung besprochen werden kann. Teilen Sie uns bitte unbedingt mit, wenn bei Ihnen ein anstehender Termin nicht verschoben worden sein sollte.

Und bedenken Sie: Sie müssen keinen Handwerker in Ihre Wohnung lassen, solange Sie sich noch nicht mit uns beraten haben.

Zu den Mieterhöhung der WGE in Erkner

Die Wohnungsgesellschaft Erkner hatte in den vergangenen Monaten für nahezu alle Wohnungen die Miete erhöht.

Argumentiert hatte sie mit der sogenannten Vergleichsmiete. Die letzte Runde solcher Mieterhöhungen liegt wohl hinter uns. Soweit ein Mieter noch nicht seine Zustimmung erklärt hat, sollte er wegen dieser Mieterhöhung dringend unsere Sprechstunden (vornehmlich in Erkner) aufsuchen.

Es hat sich gezeigt, dass wir in nicht wenigen Fällen mit unseren Verhandlungen bei der Wohnungsgesellschaft mindestens ein Hinausschieben der Erhöhung erreichen konnten.

Wo also die Fristen zur Zustimmung noch nicht abgelaufen sind und die Zustimmung noch nicht erklärt ist, kann unsere Beratung da nicht selten noch Einiges bewirken. Wir werden in vielen Fällen dem Erhöhungsverlangen nicht viel entgegen setzen können.

Ist aber das Anschreiben mit dem Erhöhungsverlangen formal angreifbar, führt das immerhin zu einer zeitlichen Verschiebung der Mieterhöhung um mindestens drei Monate. Darüber hatten wir schon im letzten Rundschreiben berichtet.

Noch einmal die Hinweise aus dem letzten Rundschreiben:

Wenn Sie zu den Mietern gehören, deren Miete durch Wohngeld, Harz IV oder Grundsicherung abgesichert wird, so werden die Ämter wohl auch die erhöhte Miete tragen. Die Höchstsätze sind auch mit der erhöhten Miete durchweg nicht erreicht.

Zugesichert hat uns schließlich die Wohnungsgesellschaft, dass sie dann mit der Mieterhöhung „flexibel“ umgehen wird, vielleicht gar auf sie verzichtet, wenn sonst für den Mieter ein sozialer Notfall eintritt. Auch in einem solchen Fall stehen wir Ihnen natürlich mit Rat und Tat zu Seite.

Wohnungswechsel für Ältere?

Der Mieterverein hatte eine Idee: Manche älteren Mieter wohnen in einer großen Wohnung in Erkner. Vielleicht könnten sie sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung im Bestand der WGE umzuziehen. Die Kinder sind aus dem Haus. Die Wohnung wird in dieser Größe nun gar nicht mehr benötigt, ist vielleicht gar zur Last geworden. Voraussetzung: Die Miete pro Quadratmeter bleibt gleich.

- Vorteil für den Mieter: Geringere Miete bei doch ausreichendem Wohnraum.
- Vorteil für die WGE: Große Wohnung wird frei, kann neu – zum Beispiel an ein junge Familie – vermietet werden.

Die Idee hat die WGE, na ja, aufgegriffen. Doch merke: Sie will dem Modell nur zustimmen, wenn die älteren Mieter

zu einer Mietzahlung von 4,90 Euro pro Quadratmeter bereit sind.

So lautete unser Vorschlag nicht. Aber vielleicht lohnt sich da noch die eine oder andere weitere Verhandlung.

Mieter-Tipp

Nun noch – diesmal nur – eine Antwort auf allgemeine Fragen aus unseren Sprechstunden, die vermutlich von allgemeinem Interesse sind:

■ Mietkaution: Übersicherung verboten

Nach dem Gesetz darf der Vermieter eine Kautio (Mietsicherheit) in Höhe von maximal drei Monatsmieten fordern. Erklärt der Vermieter, dass er ohne Übernahme einer weiteren Sicherheit – hier einer Bürgschaft – die Wohnung nicht vermieten wird, ist das eine unzulässige Übersicherung, verboten und unwirksam (*LG Berlin 65 S 469/13*). Etwas anderes kann nur gelten, wenn eine zusätzliche Bürgschaft dem Vermieter unaufgefordert angeboten wird. Das kann zum Beispiel bei einer so genannten Elternbürgschaft sein, wenn nämlich Eltern dem Vermieter freiwillig eine Bürgschaft vorschlagen, damit der Sohn oder die Tochter ohne bzw. mit niedrigem Einkommen die Wohnung anmieten können.

Doch merke: Hat da der Vermieter irgend einen Druck auf seinen zukünftigen Mieter oder dessen Eltern als Bürgen ausgeübt, so ist die Stellung des Bürgen unwirksam – und kann und sollte alsbald zurück gefordert werden.

24. Ordentlichen Mitgliederversammlung des Vereins

an dieser Stelle möchte ich wie bereits im letzten Rundschreiben an die Mitglieder nicht versäumen, auf die

- **Ordentliche Mitgliederversammlung** unseres Vereins
am **12. September 2015** um **10 Uhr** in **Erkner** im **Fichtenauer Weg 44**
(GefAS-Stadtteilzentrum)

hinzuweisen und zu ihr einzuladen. Ich würde mich freuen, wenn Sie an dieser wichtigen Veranstaltung des Vereins teilnehmen könnten.

Noch einmal der Vorschlag des Vorstands zu der Tagesordnung:

1. Begrüßung der Mitglieder und Wahl des Versammlungsleiters
2. Rechenschaftsbericht des Vorstands und Bericht der Rechnungsprüfer
3. Aussprache und Anfragen zu den Berichten
4. Beschlussfassung zu den Berichten, Entlastung des Vorstands
5. Wahl des Vorsitzenden, des stellvertretenden Vorsitzenden, des Schatzmeisters, des Schriftführers und der Beisitzer im Vorstand sowie der Rechnungsprüfer
6. Verschiedenes
7. Schlusswort

Der Hinweis zur Anfahrt: Aus Richtung Woltersdorf von der Woltersdorfer Landstraße in Höhe der Shell-Tankstelle rechts in den Fichtenauer Weg einbiegen. Aus allen anderen Richtungen in Erkner vom Kreisverkehr am Friedensplatz über die Bahnhofsstraße in Richtung Woltersdorfer Landstraße (vorbei am Bahnhof) und in Höhe der Shell-Tankstelle nach links in den Fichtenauer Weg abbiegen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner

Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

Erkner Info-Laden des Arbeitslosenverbandes, Friedrichstraße 23,
1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1,
2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 15.30–17.30 Uhr, Anmeldung: Telefon (0 30) 6 49 56 12

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de